

Bezoekadres  
President Kennedylaan 923

Postbus 74019  
1070 BA Amsterdam  
Telefoon 14 020



## OMZETTINGSVERGUNNING

Datum 13 december 2019  
Kenmerk 2019-37337  
Behandeld door [REDACTED]

Onderwerp Besluit wijzigen woonruimtevoorraad

Geachte [REDACTED],

Op 4 november 2019 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar drie onzelfstandige woonruimten op de locatie Waalstraat 126-3 te Amsterdam.

### Besluit

Wij besluiten een vergunning te verlenen voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar drie onzelfstandige woonruimten onder de in dit besluit gestelde voorwaarden op de Waalstraat 126-3 te Amsterdam.

### Voorwaarde:

- ✓ De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11m2 met een minimale breedte van 3m (Bouwbesluit Art 4.3, vierde lid);
- ✓ Maximaal 1 persoon per woonruimte.

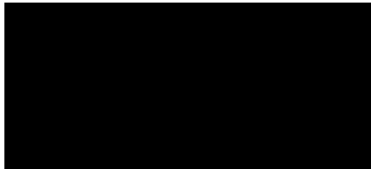
**Gewaarmerkte gegevens en bescheiden**

De volgende gewaarmerkte gegevens en bescheiden behoren bij deze vergunning:

- ✓ 001A aanvraagformulier
- ✓ 002T plattegrond

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders, namens hen,



Afdelingsmanager Vergunningen

**Wat volgt hierna?**

Rechtsbescherming  
Inwerkingtreding beschikking  
Verloop van de procedure  
Wettelijke Kader  
Inhoudelijke beoordeling  
Overweging  
Nadere aanwijzingen  
Gereedmeldingsbericht

### **Rechtsbescherming**

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit **binnen zes weken** na de dag van bekendmaking daarvan bezwaar maken. Als datum van uw bezwaar geldt het poststempel op uw bezwaarschrift.

Stuur uw bezwaarschrift naar:  
College van burgemeester en wethouders  
t.a.v. Juridisch Bureau  
Postbus 483  
1000 AL Amsterdam

Of per mail naar: [stadsdeel@zuid.amsterdam.nl](mailto:stadsdeel@zuid.amsterdam.nl)

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:  
uw naam, adres en telefoonnummer;  
de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;  
het besluit waartegen u bezwaar maakt, datum en referentienummer/kenmerk van het besluit;  
waarom u bezwaar maakt.  
Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen, dat het besluit waartegen u bezwaar maakt geldig blijft totdat over uw bezwaar is beslist.

Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam  
Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht  
Postbus 75850  
1070 AW Amsterdam

*Dat kan ook via de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor heeft u een DigiD nodig. Op deze website vindt u ook meer informatie.*

### **Inwerkingtreding beschikking**

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking (artikel 3:40 van de Algemene wet bestuursrecht).

### **Verloop van de procedure**

Procedureverloop van de aanvraag:

- op 4 november 2019 is de aanvraag voor het wijzigen van de woonruimtevoorraad ontvangen;
- op 6 november 2019 is de aanvraag gepubliceerd;

### **Wettelijk kader**

Op de aanvraag is van toepassing de Huisvestingswet 2014 (H4, de artikelen 21 tot en met 26) de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (Afdeling Onttrekking Woonruimte, de artikelen 3.1.1 tot en met 3.3.4) en de Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam, beleidsregel 12, wijziging van de woonruimtevoorraad (inleiding, hoofdstuk 2, inleiding en onder 2.3).

### **Inhoudelijke beoordeling**

Er is getoetst of de omzetting voldoet aan de relevante voorschriften in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 en de bijbehorende Beleidsregel 12 "Wijzigen van de Woonruimtevoorraad".

Het oordeel over het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar drie onzelfstandige woonruimten van de woning aan Waalstraat 126-3 is:

- ✓ Er is een gemeenschappelijke ruimte aanwezig van ongeveer 11 m<sup>2</sup> met een minimale breedte van 4,9 m en daarmee is voldaan aan de eis van een gemeenschappelijke ruimte van minimaal 11 m<sup>2</sup> met een breedte van minimaal 3 m.

Wij concluderen dat de aanvraag voldoet aan het bepaalde in Beleidsregel 12.

In aanvulling hierop hebben wij onderzocht of er op de locatie Waalstraat 126-3 sprake is van een klachtendossier of van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de leefbaarheid, die aan vergunningverlening in de weg staan. Hiervan is ons niet gebleken. Daarom verlenen wij de gevraagde vergunning.

### **Nadere toestemmingen en aanwijzingen**

Wij wijzen u erop dat u mogelijk nog aanvullende toestemmingen nodig heeft, voordat u gebruik kunt maken van deze vergunning. Wij raden u aan het onderstaande goed te lezen en zo nodig de benodigde aanvullende toestemmingen aan te vragen.

#### *Bestemmingsplan*

**Let op: het onzelfstandig bewonen van de woning is meestal in strijd met het bestemmingsplan. U heeft tevens een omgevingsvergunning nodig voor gebruik in afwijking van het bestemmingsplan.**

#### *Bouwbesluit 2012*

Wij wijzen u erop dat u dient te voldoen aan de regels van het Bouwbesluit 2012 en aan het Activiteitenbesluit. Bij 5 of meer wooneenheden gelden naast de standardeisen van het Bouwbesluit nog aanvullende regels. Wij wijzen u in dit kader op de regels voor het voorkomen van brandgevaar (in het bijzonder artikel 7.10 Bouwbesluit) en de regels voor veilig vluchten in geval van brand (in het bijzonder artikel 7.16 Bouwbesluit 2012).

Mocht u het voor de omzetting noodzakelijk zijn om de woning te verbouwen, dan heeft u hier mogelijk een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig. U kunt deze aanvragen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

#### *Brandveilig gebruik*

Een melding brandveilig gebruik is vereist voor het gebruiken van een woning met meer dan vier wooneenheden. De gebruiksmelding moet tenminste vier weken voor de aanvang van het gebruik van de woning worden gedaan. U mag de woning niet eerder in gebruik nemen voor deze wooneenheden, dan nadat u de gebruiksmelding heeft gedaan en de termijn van vier weken is verstreken. U kunt deze melding doen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

### **Privaatrecht**

#### *Huurovereenkomst*

De hierboven krachtens de Huisvestingswet verleende vergunning houdt niet in dat tevens de huurovereenkomst met de huidige bewoner(s) van de woning is beëindigd.

De bewoner(s) kan/kunnen zich beroepen op artikel 7:271 tot en met artikel 282 van het Burgerlijk Wetboek.

#### *Erfpacht*

De hierboven krachtens de Huisvestingswet verleende vergunning houdt niet in dat er toestemming van het college is gegeven die eventueel krachtens erfpachtvoorwaarden is vereist. U kunt een aanvraag voor die toestemming schriftelijk indienen bij de afdeling Erfpacht en Uitgifte van Grond en Ontwikkeling.

#### VvE

De hierboven krachtens de Huisvestingswet verleende vergunning houdt niet in een privaatrechtelijke toestemming om eventueel in afwijking van het huishoudelijk reglement en de akte van splitsing van de VvE de woning om te zetten naar onzelfstandige woonruimten.

#### **Van onzelfstandige woonruimten naar één zelfstandige woonruimte**

Voor het wederom in gebruik nemen van deze onzelfstandige woonruimten als **één** zelfstandige woonruimte dient u eerst te beschikken over een vergunning voor samenvoeging (te weten, het samenvoegen van onzelfstandige woonruimten naar één zelfstandige woonruimte).

#### **Eindinspectie**

De uitvoering van de wijziging van de woonruimtevoorraad moet worden gemeld door het gereedmeldingsbericht te mailen naar [yth.administratie.sdz@amsterdam.nl](mailto:yth.administratie.sdz@amsterdam.nl). De eindinspectie en de goedkeuring van het pand moet plaatsgevonden hebben binnen één jaar na vergunningverlening van de wijziging woonruimtevoorraad.

#### **Intrekken vergunning**

Wij kunnen de vergunning intrekken op grond van artikel 3.3.3 van de Huisvestingsverordening en indien:

- niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, de omzetting daadwerkelijk is uitgevoerd;
- de vergunning is verleend op basis van gegevens, waarvan u wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften;
- in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

## **GEREEDMELDINGSBERICHT**

Aan: Stadsdeel Zuid  
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Postbus 74019  
1070 BA Amsterdam

Kenmerk: 2019-37337  
Adres: Waalstraat 126-3 Amsterdam  
Onderwerp: Gereedmeldingsbericht **woningomzetting**

Ondergetekende:.....

Eigenaar/optredende namens de eigenaar\* deelt mede dat de werkzaamheden betreffende het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar \* onzelfstandige woonruimten zijn uitgevoerd.

Datum.....

Handtekening.....

[\* = doorhalen wat niet van toepassing is]